

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rodenbach

### Villa in Rodenbach mit ELW



Objekt-Nr. **OM-449975**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

63517 Rodenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	743,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienwohnhaus mit einer 60 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 310m<sup>2</sup> und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2000 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 743 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Straße mit einer gewachsenen und angenehmen Nachbarschaft. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne hochwertige Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung und elektrische Rollläden im ganzen Haus. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal geeignet für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine teilweise Vermietung. Im Erdgeschoss erwartet Sie zunächst eine großzügige offene Diele, angrenzend an 2 Garderoben, einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Durch eine doppelflügelige Glastür gelangt man in den hellen und weitläufigen Wohn- Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur großen teilweise überdachten Terrasse sowie dem liebevoll eingewachsenen Garten mit Freisitz, Bachlauf, Hochbeet, Gartenhütte und Pool.

Die 22 m<sup>2</sup> große Küche bietet viel Raum zum gemeinsamen Kochen inkl. einer Essecke mit Ausgang zum Garten. Zusätzlich steht ein Arbeitszimmer im EG zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 4 großzügig geschnittene Schlafzimmer (3 davon mit Klimaanlage), die viel Raum für vielfältige Nutzung schaffen – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästebereich. Das große Schlafzimmer besitzt ein En-Suite-Bad und ist zudem noch mit einem Ankleidezimmer ausgestattet. Ein zusätzliches Badezimmer ergänzt das Angebot und kann von den Kindern als auch den Gästen genutzt werden. Alle Badezimmer verfügen über eine Wanne und Dusche.

Im Kellergeschoß befindet sich die ca. 60 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Eingang (derzeit vermietet). Sie verfügt über zwei Zimmer, Einbauküche und Duschbad.

Die restlichen 65 m<sup>2</sup> teilen sich auf in einen Fitnessraum, eine Sauna, eine kleine Werkstatt sowie einen Weinkeller.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt und das Tor kann mit FB elektrisch geöffnet werden. Die Garage bietet zusätzlichen Stauraum unter dem Walmdach und neben dem elektrischen Garagenrolltor befindet sich eine Wall-Box.

## Ausstattung

Fußbodenheizung und elektrische Rollläden im kompletten Haus

Granitfliesen im EG und OG inkl. Treppenhaus

Terracottafliesen im UG

Sauna

EBK

elektrisches Einfahrtstor mit FB

Pool im Garten

Garage mit elektr. Rolltor und Wallbox

PV-Anlage zzgl. Batteriespeicher im Keller

KNX Bus-System

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses Anwesen befindet sich in ruhiger und absolut naturnaher Lage in Rodenbach, Ortsteil Niederrodenbach. Sie wohnen hier direkt im Grünen und in einem gediegenen und angenehmen Umfeld, das ausschließlich mit gepflegten Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut ist.

Für einen Spaziergang im herrlichen Wald sind es gerade mal rund 300m zu Fuß.

Die Gemeinde Rodenbach mit den Ortsteilen Ober- und Niederrodenbach gehört zum Main-Kinzig-Kreis. Mit ca. 11.000 Einwohnern bietet Sie alles, was zum täglichen Leben gehört. Ausreichende Kindergarten- und Hortplätze, eine Grund-, Haupt- und Realschule, Ärzte, Apotheken, Gastronomiebetriebe sowie ein großes Einkaufszentrum bieten eine gute Infrastruktur.

Ausgedehnte Wälder umgeben die Gemeinde und laden zum Spazieren ein. Mitten in der Natur und doch zentral.

Die Straßenverkehrsverbindungen bieten direkte Anschlüsse an die Autobahnen A 66 (Frankfurt-Fulda) und A 45 (Aschaffenburg-Gießen). Busverbindungen bestehen aus beiden Ortsteilen nach Hanau und Gelnhausen. Nahverkehrszüge auf der Bahnlinie Frankfurt-Fulda halten am Bahnhof Rodenbach.

So sind Sie mit dem Auto innerhalb von 30 Minuten in Frankfurt, Offenbach, Aschaffenburg, Hanau und Gelnhausen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausfront mit Abgang zur ELW

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Freisitz mit Überdachung

# Exposé - Galerie



EBK mit Essplatz



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Elternbad

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gästebad



Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Einlieger - Wohnz.



Einlieger-Bad

# Exposé - Galerie

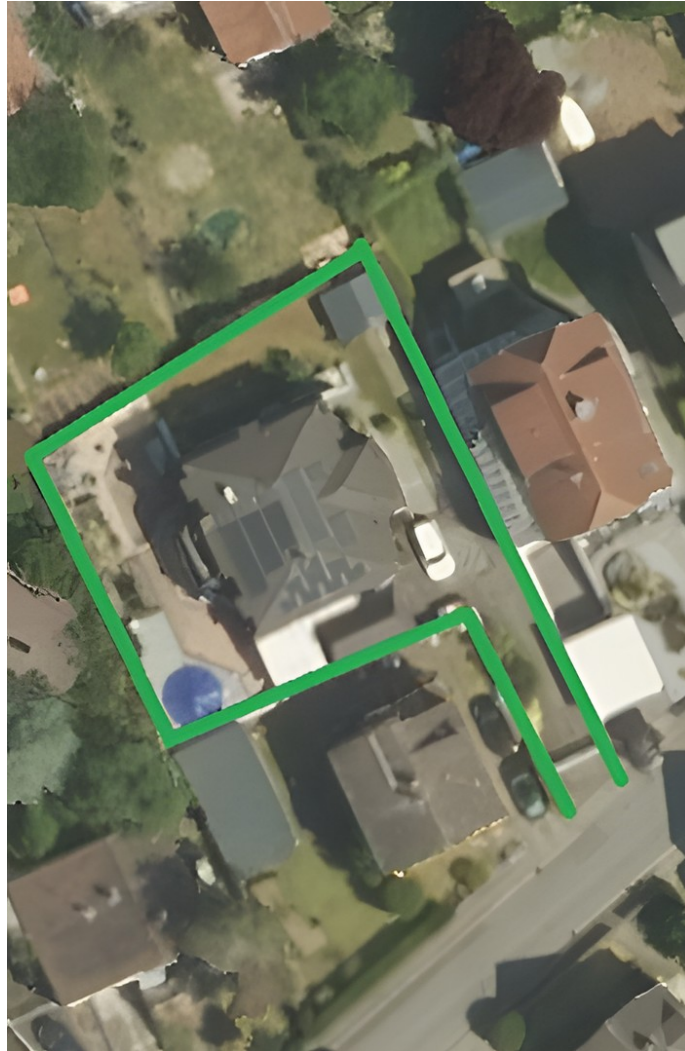


Einlieger-Küche



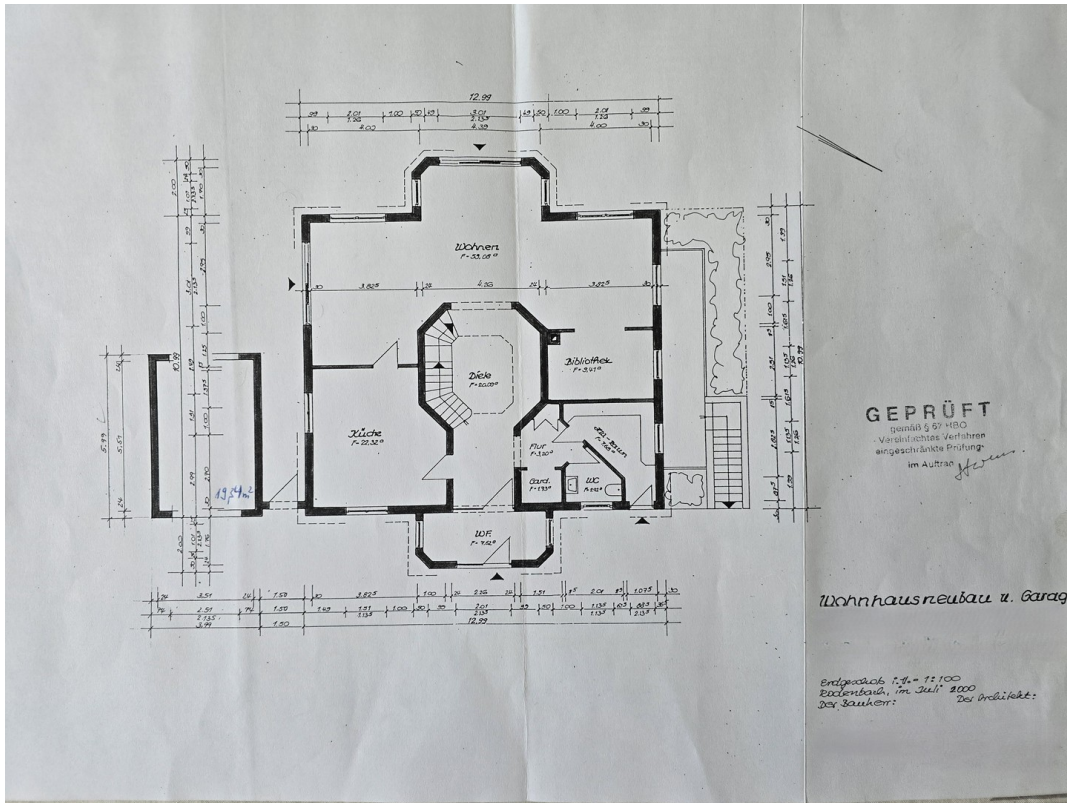
Einlieger-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

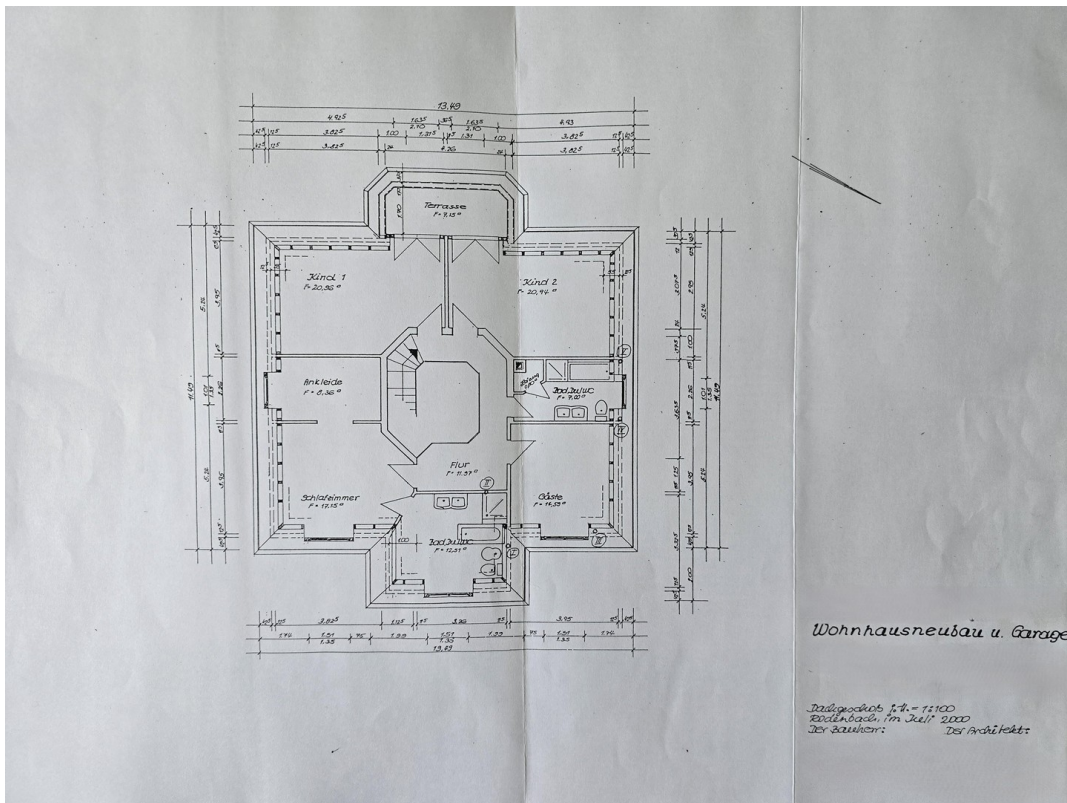


Luftaufnahme vom Grundstück

# Exposé - Grundrisse

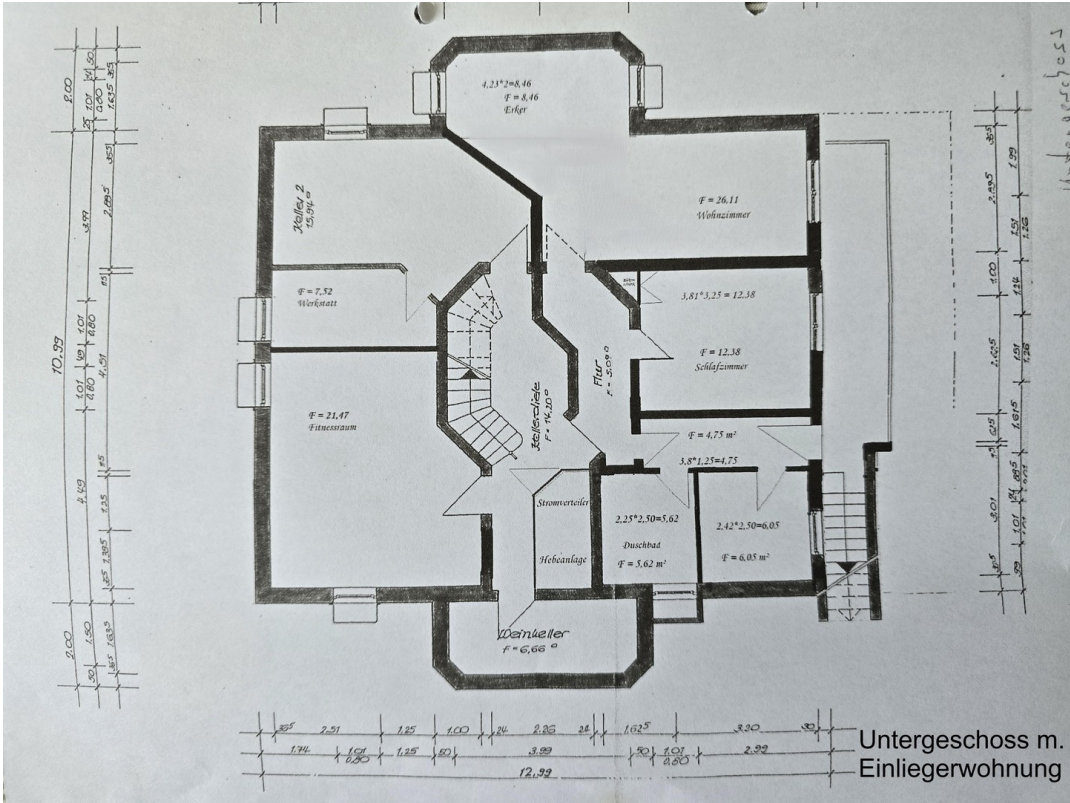


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG mit ELW

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 23.10.2035

Registriernummer: HE-2025-006026494

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	
Adresse	Auheimer Straße 14a, 63517 Rodenbach	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2000	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2024	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	421 m <sup>2</sup>	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarzelle	Verwendung: Stromerzeugung
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen und durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
  - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**energy**  
ausweis

GreenPurpose e.K.  
Dr. C. Straka, Energieberater  
Kaiser-Joseph-Str. 254  
79098 Freiburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.10.2025

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

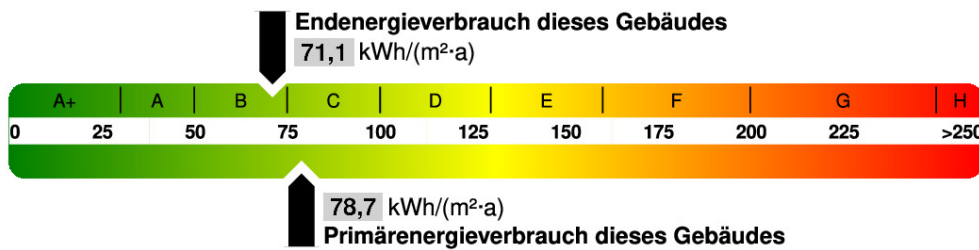
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2025-006026494

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

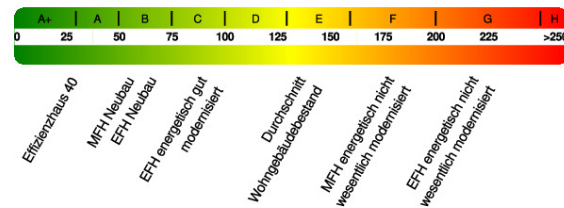


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 71,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,100	25.450	8.424	17.026	1,26
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,100	22.791	8.424	14.367	1,31
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas	1,100	26.457	8.447	18.010	1,30
01.01.2022	31.12.2024	Kühlungszuschlag	1,800	937			

### Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

#### Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.